

20 C 4/14

Ausfertigung



Verkündet am 17.04.2014

Ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Anerkenntnis- und Schlussurteil

Vert.:	Frist not.	Kfz/ KfA	Mcht.:
RA	EINGEGANGEN		Kennt- nisn.
SB	04. MAI 2014		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

1. der
2. des

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

gegen

1. Frau
2. Herrn
3. Herrn

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 17.04.2014
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing
für Recht erkannt:

Die Kläger werden ermächtigt, eine Wohnungseigentümerversammlung betreffend der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop einzuberufen mit den Tagesordnungspunkten „Wahl eines Verwalters“ und „Abschluss eines Verwaltervertrages“.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kläger tragen 2/3 der Kosten des Rechtsstreits, die Beklagten 1/3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor der jeweilige Vollstreckungsgläubiger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 12.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger und die Beklagten zu 1) sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop. Der Beklagte zu 2) war Verwalter der Gemeinschaft und hat in der Versammlung vom 19.11.2013 sein Amt zum 31.12.2013 niedergelegt. Ein Verwaltungsbeirat existiert nicht.

Weil die Eigentümergeinschaft verwalterlos ist, möchten die Kläger selber eine Versammlung einberufen.

Sie verlangen zudem von dem ausgeschiedenen Verwalter, die Jahresabrechnung 2012 zu erstellen sowie für den Zeitraum 1.1.2013 bis 31.12.2013 Rechnung zu legen.

Die Kläger beantragen,

1. die Kläger zu ermächtigen, eine Eigentümerversammlung betreffend der Wohnungseigentümergeinschaft in 46240 Bottrop einzuberufen mit dem TOP (Wahl eines Verwalters) und (Abschluss eines Verwaltervertrages),
2. den Beklagten zu 2) zu verurteilen, für das Wirtschaftsjahr 2012 eine den Anforderungen des Wohnungseigentumsrechts

entsprechende Jahresabrechnung zu erstellen,
3. den Beklagten zu 2) zu verurteilen, Rechenschaft über den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 zu erteilen, insbesondere darüber Auskunft zu erteilen, welche Einnahmen und Ausgaben im Jahre 2013 getätigt wurden, welche Beträge den Rücklagen zugeführt wurden und welche Beträge aus den Rücklagen entnommen wurden beziehungsweise welche Beträge dem allgemeinen Hausgeldkonto aus der Rücklage gutgeschrieben wurden sowie die den Kontobewegungen zugrunde liegenden Rechnungen vorzulegen.

Die Beklagten haben in der mündlichen Verhandlung vom 17.04.2014 den Klageantrag zu 1) anerkannt.

Im Übrigen beantragen sie,

die Klage abzuweisen.

Insofern treten sie dem Vorbringen der Kläger entgegen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 WEG zulässig. In der Sache hat sie Erfolg, soweit die Beklagten den Klageantrag zu 1) anerkannt haben. Allein auf Grund des Anerkenntnisses waren die Beklagten zu verurteilen. Bezüglich der Klageanträge zu 2) und 3) hat die Klage hingegen keinen Erfolg.

Die Kläger können den Beklagten zu 2) nicht auf Erstellung der Jahresabrechnung 2012 in Anspruch nehmen. Die Beklagten haben nämlich Abrechnungen für den Abrechnungszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012 zu den Akten gereicht (Bl. 36 bis 38 d.A.), die unstreitig von dem Beklagten zu 2) erstellt worden sind. Diese Abrechnungen betreffen alle drei Wohnungen der Gemeinschaft. Es kann daher festgestellt werden, dass der ehemalige Verwalter seine Pflicht auf Erstellung einer Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 zunächst erfüllt hat. Ob diese Abrechnungen von den Eigentümern als korrekt und verbindlich akzeptiert werden,

ist eine Entscheidung, die allein den Wohnungseigentümern obliegt. Dass diese in der Versammlung am 19.11.2013 diesbezüglich keine Entscheidung getroffen haben, kann nicht zu Lasten des ehemaligen Verwalters gehen.

Ein Anspruch der Kläger gegen den ausgeschiedenen Verwalter auf Rechnungslegung für den Zeitraum 1.1.2013 bis 31.12.2013 besteht nicht. Anders als bei einer Jahresabrechnung geht es bei der Rechnungslegung nicht um die Festlegung von Zahlungspflichten, sondern ausschließlich um die Kontrolle des Verwalters. Eine derartige Kontrolle ist grundsätzlich jederzeit zulässig, kann allerdings nur per Mehrheitsbeschluss der Eigentümer gefordert werden. Ein Mehrheitsbeschluss liegt nicht vor. Darauf kommt es allerdings nicht an. Denn Kontrolle durch Rechnungslegung kann nicht verlangt werden, wenn die begehrten Auskünfte unschwer bereits aus anderen Unterlagen entnommen werden können. Rechnungslegung kann daher nicht für einen Zeitraum verlangt werden, für den bereits eine Jahresabrechnung erstellt werden kann (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rdnr. 135 mN). Das ist für den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013 der Fall.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des

angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing

Ausgefertigt

wp

Dag, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

